

Politieke Markt

Vergadering van 12 december 2023
Beleid en Uitvoering - Team Ruimtelijke
ontwikkeling en projecten

Gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan Marktpluin Oldemarkt

Auteur

Lascal Boer

Overlegd met

Jantsje Vriesema; Jan Mulder

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

In het centrum van Oldemarkt, op de locatie van het oude gemeentehuis, zijn plannen ontwikkeld voor het realiseren van 14 sociale huurwoningen. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen.

Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemer is met de betrokkenen gesprek aangegaan om te bezien in hoeverre het ontwerpbestemmingsplan aangepast kan worden. Het resultaat van de gesprekken is een aanpassing van de positionering van de bouwvlakken van de hof-woningen en het intrekken van de zienswijzen door indieners. De gemeenteraad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beschrijving

Inleiding

In het centrum van Oldemarkt, op de locatie van het oude gemeentehuis, zijn plannen ontwikkeld voor het realiseren van 14 sociale huurwoningen. Het plangebied ligt ruwweg tussen het Marktpluin en de Krukmansveldweg.

De locatie kent in het bestemmingsplan Oldemarkt een maatschappelijke bestemming. Op basis van deze bestemming is de voorziene woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Om uitvoering te geven aan het woningbouwplan dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voorliggend bestemmingsplan betreft de planologische verankering van de woningbouwontwikkeling.

Gewenst resultaat

Het bouwen van 14 sociale huurwoningen.

Argumenten

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen en eenieder was in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn drie

zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is de initiatiefnemer met de indieners in gesprek gegaan om te zoeken naar een oplossing voor de bezwaren. Resultaat van de gesprekken is een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen zijn opgenomen in de nota wijzigingen en worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. De zienswijzen zijn door de indieners formeel ingetrokken.

Het plangebied ligt in het centrum van Oldemarkt, op de oude locatie van het gemeentehuis. De locatie wordt gedeeltelijk omsloten door woningen en grenst deels aan het Marktpllein. De locatie biedt mogelijkheden voor het toevoegen van sociale huurwoningen, waarbij rekening wordt gehouden met bepaalde randvoorwaarden. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:

- de voorziene woningen moeten passen binnen de ruimtelijke context van Oldemarkt en specifiek het Marktpllein en moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en zijn omgeving;
- er moet sprake zijn van een duurzaam en klimaat adaptief plan;
- de woningen moeten niet leiden tot nadelige milieukundige effecten en belemmeringen van omliggende functies;
- het plan moet passen binnen de Woonagenda 2022 en overig ruimtelijk beleid;
- de woningen die gebouwd worden moeten passen bij de juiste doelgroep.

Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader waarbij aan gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om daar van af te wijken. Dit is mogelijk als bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anders verzekerd is.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Duurzaamheid en social return

Er moet sprake zijn van een duurzaam en klimaat adaptief plan. Voorliggend plan voorziet daarin.

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten. Hiermee komen de kosten van het initiatief geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In de overeenkomst is ook een regeling m.b.t. planschade opgenomen.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen en was eenieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Tijdens de periode van terinzagelegging is er ook een informatieavond georganiseerd in Oldemarkt. Deze avond kon op veel belangstelling rekenen van bewoners van Oldemarkt en andere geïnteresseerden.

Uitvoering en planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan worden het vastgestelde bestemmingsplan en het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en het bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld. Als er geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking, een dag na afloop van de inzagetermijn.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. De nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Marktpluin Oldemarkt' vast te stellen.
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oldemarkt - Marktpluin' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1708.ODMMarktpluinBP-ON01, met bijbehorende regels, verbeelding en bijlagen, met inachtneming van de in beslispuut 1 bedoelde nota, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Oldemarkt - Marktpluin' met bijbehorende stukken ter inzage ter leggen.

Externe bron

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.1708.ODMMarktpluinBP-ON01>

<https://publiek.tercera-ro.nl/officieel/1708/NL.IMRO.1708.ODMMarktpluinBP-ON01>

De verbeelding, regels, toelichting en bijlage zijn te vinden via de link van ruimtelijkeplannen.nl. Klik op de link en de verbeelding van het bestemmingsplan verschijnt. Klik daarna op 'documenten' aan de rechterkant van het venster. Hier staan de digitale bestanden van het bestemmingsplan.